

ABSTRAKSI
TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK
ATAS TANAH DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH
(Studi di Pengadilan Negeri Surakarta dan Kantor Pertanahan Surakarta)



Disusun Dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan
Syarat-Syarat Guna Memperoleh Derajat Sarjana Hukum
Dalam Ilmu Hukum Pada
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

IMAM SAPUJI

NIM : C 100 010 079

NIRM : 01.6106.01000.5.0079

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2007

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK
ATAS TANAH DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH
(Studi di Pengadilan Negeri Surakarta dan Kantor Pertanahan Surakarta)**

Pembimbing I

Pembimbing II

Nuswardhani, S.H., SU.

Suparto, S.H.

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Dr. Aidul Fitriciada Azhari, S.H, M.Hum)

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

Pembimbing II

Nuswardhani, S.H., SU.

Suparto, S.H.

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji skripsi

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Hari : Selasa

Tanggal : 6 Maret 2007

Dewan Penguji :

Ketua : Nuswardhani, S.H., SU. (.....)

Sekretaris : Suparto, SH. (.....)

Anggota : Darsono, SH. (.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Dr. Aidul Fitriciada Azhari, S.H, M.Hum)

MOTTO

*“Hai orang-orang yang beriman jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolongmu,
sesungguhnya Allah beserta orang-orang sabar”*

(QS. Al Baqoroh ayat 153)

*“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari
suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan yang lain) dan hanya*

Tuhanmulah kamu berharap”

(QS. Al Insyirah 6-8)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada :

1. Untuk Bapak dan Ibu yang tercinta yang telah membesarkanku memberikan kasih sayang yang tulus dan slalu yang tak henti-hentinya mendoakan keberhasilan penyelesaian Tugas akhir ini,
2. Untuk teman-teman yang selalu memberikan dorongan semangat dan doanya untuk terlahirnya karya tulis ini.
3. Seseorang yang kelak akan menjadi pendamping hidupku.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Syukur alhamdulillah, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT, karena atas rahmat-Nya dan karunia-Nya serta hanya dengan kemudahan-Nya dan petunjuk-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini berjudul TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH (Studi di Pengadilan Negeri Surakarta dan Kantor Pertanahan Surakarta). Skripsi ini disusun guna memenuhi dan melengkapi tugas dan syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Hukum Jurusan Ilmu Hukum di Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Keberhasilan penulis ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Maka tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini dengan segala kerendahan dan ketulusan hati, Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bpk. Prof. Dr.Bambang Setiaji, sebagai Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Dr. Aidul Fitriciada Azhari, SH, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

3. Ibu Nuswardhani, SH, M.Hum, selaku pembimbing pertama yang telah dengan sabar memberikan bimbingan, petunjuk dan saran-saran dalam penulisan skripsi ini.
4. Bapak Suparto, SH, selaku Pembimbing kedua yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, petunjuk, saran dan koreksi-koreksi dalam penulisan skripsi ini.
5. Bpk. Absori, SH. M.Hum, selaku pembimbing Akademik yang mengarahkan Penulis dalam bidang Akademik.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, terima kasih atas didikan dan bantuannya.
7. Seluruh Staf dan pegawai Pengadilan Negeri Surakarta yang telah membantu memberikan data-data yang sangat perlu dalam penulisan Skripsi ini.
8. Bpk. Untung Sudiyatmoko, SH, Bpk Prasetyo Utomo, SH dan seluruh Staff dan Pegawai Badan Pertanahan Nasional Surakarta yang telah memberikan kesempatan dan bantuannya hingga selesainya skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu yang tercinta yang telah membesarkanku memberikan kasih sayang yang tulus dan slalu yang tak henti-hentinya mendoakan keberhasilan penyelesaian Tugas akhir ini,
10. Sahabat-sahabat Ali, Rapih, Darjo, Darto, Fida dan Etyaslina yang telah memberikan semangat dan motivasinya.

11. Teman-teman kos, Abdul, Heru, Andi, Guntur, Bambang dan Afif terima kasih atas bantuan dan dukungannya memberikan semangat dan saran-sarannya. Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan Kalian.
12. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebut satu persatu terima kasih atas semua.

Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna dan tidak menutup kemungkinan membutuhkan saran dan kritik yang membangun. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat yang berarti bagi pembaca dan semua pihak yang membutuhkan. Amin. .

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, Maret 2007

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----|
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| HALAMAN MOTTO | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Perumusan Masalah..... | 6 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 7 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 7 |
| E. Metode Penelitian..... | 8 |
| F. Sistematika penulisan | 12 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| A. Tinjauan Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah. | |
| 1. Sertifikat hak atas tanah | 16 |
| a. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah | 16 |
| b. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah..... | 18 |
| 2. Jual Beli Tanah..... | 20 |
| a. Pengertian Jual Beli Tanah | 20 |
| b. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah | 22 |

| | |
|--|-----|
| c. Berakhirnya Hak Atas Tanah | 24 |
| 3. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah. | 26 |
| a. Pengertian Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah. | 26 |
| b. Sebab-Sebab Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah..... | 27 |
| B. Tinjauan tentang Pemeriksaan Perkara di Pengadilan Negeri | 30 |
| 1. Penyusunan Surat Gugatan | 30 |
| 2. Pengajuan Surat Gugatan | 31 |
| 3. Pemanggilan Para Pihak..... | 33 |
| 4. Pemeriksaan Perkara | 35 |
| 5. Pembuktian..... | 37 |
| 6. Putusan | 59 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | |
| A. Hasil Penelitian..... | 105 |
| B. Pembahasan | 110 |
| BAB IV PENUTUP | |
| A. Kesimpulan..... | 126 |
| B. Saran..... | 128 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN | |